

ZONE NB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NB est une zone d'habitat diffus pour partie desservie par le réseau collectif d'assainissement, mais où des problèmes de desserte (eau, assainissement, voirie) subsistent.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

- 1.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 1.2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 1.3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.331-1 du Code Forestier.
- 1.4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 2.1 - Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes
 - de service et de bureau
 - agricole
 - d'équipement collectif
 - de restauration
- 2.2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.3 - Parmi les installations et travaux divers, les aires de jeux, de sports et de stationnement ouverts au public.
- 2.4 - Les installations classées utiles à la vie du quartier ou de la cité ainsi qu'au bon fonctionnement des constructions autorisées sous réserve du respect des conditions énoncées au paragraphe 3 ci-dessous.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivants ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 3.1 - Les modifications et extensions des établissements à usage d'activités ou dépôts existants si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.
- 3.2 - Les installations classées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- 3.3 - Les constructions à usage d'activité sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisance pour l'environnement immédiat.
- 3.4 - Les constructions nouvelles situées dans un secteur affecté par le bruit tel que le définit l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, à condition qu'elles présentent une isolation acoustique supplémentaire conformément aux textes en vigueur. Les secteurs affectés par le bruit sont reportés sur le plan de zonage du POS.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1 - Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal et de dépôts.
- 2 - Les lotissements et les ensembles d'habitations.
- 3 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobile home...).
- 5 - Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article NB 1.
- 6 - Les installations classées sauf celles prévues à l'article NB 1.
- 7 - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

8 - Les carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou prive ouverte à la circulation publique soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,50 m.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

2.1.- Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois en l'absence de réseau collectif desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé, les dispositifs de traitement doivent répondre aux prescriptions de la Carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome jointe aux annexes du POS (pièce 5.2.4).

Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que des maisons d'habitation individuelle doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau souterrain ou de surface collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

3 - Electricité - Téléphone :

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 - Pour être constructible, tout terrain :

- desservi par le réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale de 1000 m².

- non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit présenter des caractéristiques (hydrogéologiques topographiques, lithologiques...) permettant l'aménagement d'une installation d'assainissement autonome conforme aux prescriptions de la Carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome qui est jointe aux annexes du POS (pièce 5.2.4). La superficie minimale sera au moins de 2000 m².

2 - Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement, de modification, d'agrandissement de bâtiments existants n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre d'occupants.

3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Le long des voies énumérées ci-après, toute construction nouvelle doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :

- 15 m de l'axe des routes départementales existantes ou projetées ;
- 6 m de la limite d'emprise des autres voies.

2- Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitat devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Les annexes à l'habitat peuvent être implantées en limite séparative si leur hauteur sur la dite limite ne dépasse pas 2,50 m.

3 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

4 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE SANS OBJET

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- 10 % de la superficie des terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif ;
- 30 % de la superficie des terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif.

2 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne pourra excéder :

- 10 mètres sur sablière pour les constructions à usage agricole ;
- 7 mètres sur sablière pour les autres constructions.

Toutefois pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels des installations agricoles des dépassements de hauteur seront autorisés.

Les ouvrages publics (château d'eau, ligne E.D.F.,etc...) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants de la même zone du POS et les formes, les volumes et les matériaux de l'architecture traditionnelle de la région.

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de couleurs et de matériaux en harmonie avec la typologie des maisons environnantes.

Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessous, pourront être autorisées pour les bâtiments publics ou dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

1 - Clôtures :

- En périphérie des parcelles bâties :

Les clôtures sur alignement ou sur limite séparative, ne peuvent dépasser 2 mètres et doivent être constituées par des haies vives d'arbustes doublées d'un grillage avec poteaux de même teinte neutre, avec possibilité d'un soubassement ne dépassant pas 0,20 m de hauteur.

Pour les parcelles d'angle, au droit du croisement de 2 voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées.

- Autour des parcelles cultivées : les clôtures seront posées sur poteaux bois.

2 - Les portails devront être implantés à une distance minimale de 4 m de la limite d'emprise des voies.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé sur la propriété :

1 - Constructions individuelles :

Il est exigé deux places de stationnement par logement sur la parcelle. Il devra être réservé la possibilité d'implantation sur la parcelle d'une place couverte.

2 - Etablissements à usage d'activités :

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

3 - Bureaux et services :

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors oeuvre.

4 - Equipement de restauration :

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

ARTICLE NB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations existantes :

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre.

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

3 - Espaces libres - Plantations :

- Sur chaque unité foncière privative 10 % au moins de la surface des espaces libres de toute construction doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 60 m² de terrain.

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. de la zone NB est fixé :

- 0,10 pour les terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif ;
- 0,25 pour les terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics, aux équipements d'infrastructure et aux constructions de toute nature liées à l'activité agricole et à l'élevage.

ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le dépassement du COS n'est pas autorisé.